

TRIBUNALE ORDINARIO DI LODI

Espropriazioni Immobiliari

r.g.e. 216/2023

CREDITORE PROCEDENTE:

OLYMPIA SPV S.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Teresa Latella

CUSTODE:

Avv. Paola Chioda

TECNICO INCARICATO:

Geom. Michele Carenzi
con studio in Lodi (Lo) Via Felice Cavallotti 42
telefono: 3331886484
email: michelecarenzi@hotmail.com
PEC: michele.carenzi@geopec.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
del 15/05/2024



TRIBUNALE ORDINARIO DI LODI
Espropriazioni Immobiliari
 r.g.e. 216/23
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A. Quota di 1/1 del diritto di proprietà di un appartamento ad uso abitazione sito in Salerano sul Lambro (LO) Via Ada Negri n.17, in zona semi periferica del paese, collocato al piano primo e piano primo interrato, non servito da ascensore condominiale, costituito da: ingresso, cucina, due camere da letto, un bagno ed un balcone al piano, oltre alla cantina pertinenziale all'interrato.

Quanto in esame risulta identificato al Catasto Fabbricati di Salerano sul Lambro, come segue:
foglio 3 particella 226 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4.0 vani, rendita Euro 185,92, indirizzo catastale: Via Ada Negri n.17, piano: P1-S1,

intestazione catastale:

1. * DATO OSCURATO *****

diritto di: Proprietà per 1/1

coerenze:

in linea di contorno da Nord ed in senso orario:

(al piano primo) cortile comune, passaggio esterno comune, Via Ada Negri (già Via Sant'Antonio), altro alloggio di proprietà di terzi, vano scala comune;

(al piano primo sottostrada) terrapieno, passaggio esterno comune, Via Ada Negri (già Via Sant'Antonio), altra cantina di proprietà di terzi, andito pedonale comune. Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

A.1 Quota di 1/1 del diritto di proprietà di un box auto singolo al piano terra accessibile dal cortile interno comune.

Quanto in esame risulta identificato al Catasto Fabbricati di Boffalora D'Adda, come segue:
foglio 3 particella 311 sub. 4, categoria C6, classe 5, consistenza 11mq, rendita Euro 28,97, indirizzo catastale: Via Ada Negri n.17, piano: PT.

intestazione catastale:

1. * DATO OSCURATO *****

diritto di: Proprietà per 1/1

coerenze:

in linea di contorno da Nord ed in senso orario:

(al piano terra) cortile comune, altri box di proprietà di terzi per due lati. Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,03 mq
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,93 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.856,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 83.177,60
Data della valutazione:	15/05/2024

Perito estimatore: Geom. Michele Carenzi



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato, in qualità di proprietario, unitamente alla propria famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

1. ipoteca volontaria

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario

importo ipoteca: € 234.000,00

importo capitale: € 117.000,00

atto del 31/01/2006 di repertorio n.208426/29307 del Dott. Quaggia Luciano, Notaio in Milano, iscritta a Lodi in data 17/02/2006 ai nn.788/3512,

a favore di: Banca per la Casa S.p.A.

contro: *** DATO OSCURATO ***

La formalità è riferita ai beni immobili staggiti, come sopra meglio descritti e catastalmente identificati.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento

atto giudiziario del 27/11/2023 di repertorio n.3463 del Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 17/12/2023 ai nn. 21545/14606,

a favore di: Olympia SPV. S.r.l.,

contro: *** DATO OSCURATO ***

La formalità è riferita ai beni immobili staggiti, come sopra meglio descritti e catastalmente identificati.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- | | |
|---|---|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € 1.193,70 |
| - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | n.d. |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | n.d. |
| - Millesimi condominiali: | per l'appartamento 83/1000
per il box 124/1000 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

1. *** DATO OSCURATO *** , diritto di: Proprietà per 1/1

in forza di atto di compravendita in data 17/02/2006 di repertorio n.11766/75421 del Dott. Quaggia Luciano, Notaio in Milano, trascritto a Lodi il 17/12/2006 ai nn. 1896/3511.



Soggetto contro: *** DATO OSCURATO ***.ù

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

1. *** DATO OSCURATO *** , diritto di: Proprietà per 1/1;

in forza dell'atto di compravendita del 01/10/1992 di repertorio n.44707/4650 del Dott. Orestemaria Moroni, Notaio in Lodi, trascritto a Lodi il 03/10/1992 ai nn. 11766/7542.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate è stato ultimato in data antecedente il 01/09/1967 e, successivamente a tale data non sono intervenute opere edilizie che richiedessero il preventivo rilascio di autorizzazioni edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non sono state rilevate difformità.

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Non sono state rilevate difformità.

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessuna difformità riscontrata.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nessuna difformità riscontrata.

BENI IN BSALERANO SUL LAMBRO VIA ADA NEGRI N.17/4
APPARTAMENTO CON CANTINA E BOX AUTO PERTINENZIALE
DI CUI AL PUNTO A

A. Quota di 1/1 del diritto di proprietà di un appartamento ad uso abitazione sito in Salerano sul Lambro (LO) Via Ada Negri n.17, in zona semi periferica del paese, collocato al piano primo e piano primo interrato, non servito da ascensore condominiale, costituito da: ingresso, cucina, due camere da letto, un bagno ed un balcone al piano, oltre alla cantina pertinenziale all'interrato.

Quanto in esame risulta identificato al Catasto Fabbricati di Salerano sul Lambro, come segue:

foglio 3 particella 226 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4.0 vani, rendita Euro 185,92, indirizzo catastale: Via Ada Negri n.17, piano: P1-S1,

intestazione catastale:

1. *** DATO OSCURATO ***

diritto di: Proprietà per 1/1

coerenze:

in linea di contorno da Nord ed in senso orario:

(al piano primo) cortile comune, passaggio esterno comune, Via Ada Negri (già Via Sant'Antonio), altro alloggio di proprietà di terzi, vano scala comune;

(al piano primo sottostrada) terrapieno, passaggio esterno comune, Via Ada Negri (già Via Sant'Antonio), altra cantina di proprietà di terzi, andito pedonale comune. Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semiperiferica, in un'area residenziale prossima ai principali servizi offerti, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale/agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lodi, Milano, Pavia, Piacenza e Cremona).

Il traffico nella zona è limitato, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

Municipio: nella media
 Farmacia: nella media
 negozi al dettaglio: nella media
 scuole per l'infanzia: nella media

COLLEGAMENTI

fermata autobus: distante circa 900mt.: nella media
 stazione ferroviaria: La più vicina è quella di Tavazzano con Villavesco

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media
 esposizione: nella media
 luminosità: nella media
 panoramicità: nella media
 impianti tecnici: si segnala che nel corso dei sopralluoghi eseguiti non è stato possibile effettuare verifiche in merito al corretto funzionamento degli impianti tecnici presenti all'interno della proprietà oggetto di vendita, compreso impianto idrico di adduzione e scarico.

Essendo tuttavia l'immobile staggito regolarmente abitato, si ritiene implicitamente verificato il funzionamento dell'impianto elettrico e di quello per il riscaldamento (per quanto le componenti private, non centralizzate) che risultano di recente formazione ed appaiono corrispondenti alla normativa tecnica di settore attualmente vigente.

stato di manutenzione generale: nella media riferito all'epoca d'impianto.
 servizi: Presenti e funzionanti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La proprietà si presenta in buone condizioni manutentive ed è dotata di finiture e dotazioni impiantistiche di apparente recente realizzazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione al piano primo	77,38	x	100 %	=	77,38
Balcone al piano	4,68	x	10 %	=	0,47
Locali accessori al piano interrato	8,35	x	50 %	=	4,18
Totale:	90,41				82,03

ACCESSORI:

box singolo al piano interrato.

Identificazione catastale:

foglio 3 particella 311 sub. 4, categoria C6, classe 5, consistenza 11mq, rendita Euro 28,97, indirizzo catastale: Via Ada Negri n.17, piano: PT.



intestazione catastale:

1. *** DATO OSCURATO ***

diritto di: Proprietà per 1/1

coerenze:

in linea di contorno da Nord ed in senso orario:

(al piano terra) cortile comune, altri box di proprietà di terzi per due lati. Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto	13,86	x	50 %	=	6,93
Totale:	13,86				6,93

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,03	x	€ 1.100,00	=	€ 90.233,00
Valore superficie accessori:	6,93	x	€ 1.100,00	=	€ 7.623,00
					€ 97.856,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 97.856,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 97.856,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono state: Agenzia del Territorio Dipartimento Provinciale di Lodi, la Conservatoria dei RR.II. Della Provincia di Lodi, l'Ufficio Tecnico di Salerano sul Lambro, le principali agenzie immobiliari da più tempo operanti in zona, l'Osservatore del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate alla più recente edizione disponibile.

9.1 DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

Lo scrivente Perito Estimatore dichiara che la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore; le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia; il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione; il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali; il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione; il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Abitazione al PT-S1 con box auto pertinenziale al PT	90,41	13,86	€ 97.856,00	€ 97.856,00
				€ 97.856,00	€ 97.856,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 97.856,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 14.678,40

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.177,60**

Lodi, 15/05/2024

il tecnico incaricato
Michele Carezzi

